

TALOUSVALIOKUNNAN LAUSUNTO 26/2009 vp

Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi

Ympäristövaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 1 päivänä huhtikuuta 2009 lähettänyt hallituksen esityksen uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi (HE 24/2009 vp) valmis-televasti käsiteltäväksi ympäristövaliokuntaan.

Ympäristövaliokunta on 11 päivänä kesäkuuta 2009 pyytänyt talousvaliokunnalta lausunnon hallituksen esityksestä tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta koskevilta osin.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhainen, oikeusministeriö
- hallitussihteeri Sanna Alakare, työ- ja elinkeinoministeriö
- ylitarkastaja Kari Aaltonen, Verohallitus
- toimitusjohtaja Tero Heikkilä, Suomen Isännöintiliitto ry

- päälakimies Anu Kärkkäinen ja tutkimusjohtaja Mauri Marttila, Suomen Kiinteistöliitto ry
- toimitusjohtaja Jaana Anttila-Kangas, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
- puheenjohtaja Jukka Silvo ja 1. varapuheenjohtaja Alpo Salonen, HTM-tilintarkastajat ry
- hallituksen puheenjohtaja Esa Kailiala ja tilintarkastustoimikunnan puheenjohtaja Christian Savtschenko-Alexandroff, KHT-yhdistys ry
- toiminnanjohtaja Juhani Nenonen, Suomen Omakotiliitto ry.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet

- Vuokralaisten Keskusliitto ry
- Suomen Taloushallintoliitto
- Julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajat ry
- kauppateiden maisteri Yrjö Tuokko
- kauppateiden maisteri Tapio Tikkanen
- HTM Ilkka O. T. Tähtinen.

HALLITUKSEN ESITYS

Tilintarkastus, toiminnantarkastus ja erityinen tarkastus

Asunto-osakeyhtiölakiehdotuksen 9 luvussa säädetään pääasiassa voimassa olevan lain 5 lukua vastaavalla tavalla tilintarkastuksesta ja erityisestä tarkastuksesta.

Lukuun ehdotetaan lisäksi säännökset toiminnantarkastajasta. Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiössä, jossa ei asunto-osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksen perusteella valita KHT- tai HTM-tilintarkastajaa, pitää valita toiminnantarkastaja, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tarkoitus on, että

toiminnantarkastus korvaa vuonna 2012 päättyvän, uuteen tilintarkastuslakiin (459/2007) liittyvän siirtymäkauden aikana sallitun vanhan tilintarkastuslain mukaisen maallikkojen suorittaman tilintarkastuksen. Uudessa tilintarkastuslaissa on luovuttu maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta.

Vaikka yhtiössä olisi tilintarkastaja, toiminnantarkastaja voidaan valita tilintarkastajan rinnalle niin haluttaessa.

Toiminnantarkastajalle ei ehdoteta tilintarkastajia koskevia vaatimuksia vastaavia ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia. Lisäksi toimin-

nantarkastuksen suorittamiseen ja toiminnantarkastajan lausuntoon ei sovelleta tilintarkastusta koskevia laajoja ja yksityiskohtaisia kansainvälisiä normistoja.

Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja antavat kaikissa tapauksissa oman tarkastuskertomuksensa.

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään tilintarkastuslaissa ja toiminnantarkastajan asunto-osakeyhtiölaissa.

Hallituksen esityksessä ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2010.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Talousvaliokunta esittää, että asunto-osakeyhtiölakiesityksen 9 luvun säännökset hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisina paitsi 1. lakiehdotuksen 9 luvun 12 §:n 4 momentti ja 2. lakiehdotuksen 11 § jäljempänä ehdotetulla tavalla muutettuina.

Velvollisuus valita tilintarkastaja

Lakiehdotuksen 9 luvun 5 §:n mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja, jos 1) yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa, 2) tilintarkastaja on valittava tilintarkastuslain 4—6 §:n tai muun lain perusteella taikka 3) osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista, vaativat sitä varsinaisessa yhtiökokouksessa tai yhtiökokouksessa, jossa asiaa kokouskutsun mukaan on käsiteltävä.

Talousvaliokunnassa on keskusteltu 30 huoneiston rajan laskemisesta esimerkiksi 10 huoneistoon. Kiinteistöliiton talousvaliokunnalle antaman tiedon mukaan, jos raja laskettaisiin 10 huoneistoon, nousisi ammattitilintarkastuksen tarve nykytilanteessa pelkästään liiton jäsenkunnassa yli 10 000:lla eli 150 prosentilla. Kaikissa

suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä ammattitilintarkastusten määrä kasvaisi 25 000—30 000:lla. Liiton arvion mukaan nykyisin joka kymmenennellä alle 10 huoneiston yhtiöllä on ammattitilintarkastaja.

Talousvaliokunta yhtyy käsitykseen, jonka mukaan ammattitilintarkastusten määrän suuri kasvu todennäköisesti johtaisi siihen, että hyväksyttyjä tilintarkastajia ei olisi riittävästi saatavilla ainakaan nykyisen suuntauksen jatkuessa hyväksyttyjen tilintarkastajien määrässä. Suomessa on yhteensä runsaat 1 400 KHT- ja HTM-tilintarkastajaa. Pienillä paikkakunnilla hyväksyttyjen tilintarkastajien saatavuusongelma korostuisi tilintarkastusten määrän kasvaessa.

Pienissä yhtiöissä vaatimus hyväksytyn tilintarkastajan valitsemisesta aiheuttaisi osakkaille yhtiön kokoon nähden suuret kustannukset. Valiokunta toteaa, että osakkaat voivat aina valita yhden tai useamman tilintarkastajan sellaiseenkin yhtiöön, johon laki ei sitä edellytä.

Talousvaliokunnalle annetun tiedon mukaan myös Verohallitus kannattaa hallituksen esitystä tältä osin. Alle 30 huoneiston yhtiöt eivät ole fiskaalisesti merkittäviä. Suurin osa asunto-osakeyhtiöistä ei tuota voittoa, eikä niillä ole verotettavaa tuloa. Verottajan näkökulmasta toiminnantarkastus johtaa riittävään luotettavuuteen.

Edellä olevan perusteella talousvaliokunta ehdottaa, että tilintarkastussäännöstö hyväksy-

tään hallituksen esityksen mukaisena. Tilintarkastajaa koskevilta osin hallituksen esitys vastaa 1.7.2007 voimaan tullutta tilintarkastuslainsäädäntöä siten, että hyväksytty tilintarkastaja määritellään tilintarkastuslaissa ja velvollisuuteen valita asunto-osakeyhtiöön tilintarkastaja sovelletaan tilintarkastuslainsäädännön yhteydessä hyväksytyjä vaatimuksia, mm. 30 huoneistoa.

Toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastus

Samana luvun 6 §:n mukaan yhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiössä ei ole toiminnantarkastajakaan. Toiminnantarkastaja on aina valittava, jos vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista tai yksi kolmasosa kokouksessa edustetuista osakkeista sitä vaatii.

Laissa säädetään toiminnantarkastajan kelpoisuudesta ja riippumattomuudesta. Toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevat vaatimukset on valmisteltu niin, että ne vastaavat nykyistä hyvää maallikkotilintarkastuskäytäntöä. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksiä, jos se ryhtyy käyttämään toiminnantarkastajaa.

Talousvaliokunta pitää toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevaa sääntelyä asianmukaisena. Myös toiminnantarkastus on laillisuustarkastusta. Tarkastuksessa on todettava, että yhtiön tulot ja menot on kirjattu oikein ja oikeanmääräisinä ja että ne ovat yhtiölle kuuluvia tapahtumia. Lisäksi on todettava, että yhtiössä tehty päätökset on pantu täytäntöön. Toiminnantarkastaja ei arvioi hallituksen ja isännöitsijän toiminnan tarkoituksenmukaisuutta. Yksityiskohtaisella sääntelyllä selvennetään ja yhdenmukaistetaan tarkastajaa, tarkastusta ja tarkastuskertomusta koskevia vaatimuksia, tehtäviä ja vastuita. Toiminnantarkastuksen käyttöönotolla asunto-osakeyhtiö voi säästää kustannuksia.

Lain mukaan toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan yhtiölle tahallisuudesta tai huolimattomuudesta aiheuttamansa vahingon. Toiminnantarkastajan on tunnettava asunto-osake-

yhtiölainsäädäntö ja yhtiöjärjestyksen määräykset, sillä niiden rikkomisella aiheutettu vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei toiminnantarkastaja osoita menetelleensä huolellisesti. Vahingonkorvaussääntely on sanktiouhka, joka velvoittaa toiminnantarkastajan hoitamaan ottamansa tehtävän huolellisesti.

Talousvaliokunta kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota siihen, että toiminnantarkastusjärjestelmän soveltuvuutta säädettyyn tarkoitukseensa sekä tarkastuskäytännön kehitystä seurattaisiin.

Tilintarkastusjärjestelmän uudistamisesta

Eduskunta hyväksyi tilintarkastuslain käsittelyn yhteydessä talousvaliokunnan ehdottaman lausuman tilintarkastajien tutkintovaatimusten kokonaisuudistuksesta (HE 293/2006 vp — TaVM 33/2006 vp — EV 293/2006 vp).

Talousvaliokunta toteaa, että työ- ja elinkeinoministeriö on asettanut professori Edward Anderssonin selvittämään tilintarkastusjärjestelmän uudistamistarvetta. Tarkoituksena on selvittää, millaisia tilintarkastuspalveluja ja millaista tilintarkastusosaamista Suomessa tarvitaan tulevaisuudessa sekä nykyisen kolmen tilintarkastuskategorian (KHT-, HTM- ja JHTT-tilintarkastajat) uudistamistarvetta ja tilintarkastajien valvonnan kehittämistä. Selvityksen, jonka tulee sisältää tarvittavat kehittämis ehdotukset, määräaika on 31.12.2009.

Selvityksen valmistuttua on pohdittava, aiheuttavatko mahdolliset kehittämis ehdotukset muutoksia myös asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus- ja toiminnantarkastussäännöksiin.

Muutosehdotukset

Talousvaliokunta ehdottaa täsmennettäväksi toiminnantarkastajan tietojenantovelvollisuutta ja salassapitovelvollisuutta niin, että toiminnantarkastajan on osakkeenomistajan pyynnöstä annettava yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Muissa momentissa säädetyissä tapauksissa toiminnantarkastaja saa antaa tietoja vastaavasti kuin tilintarkastajan tietojenantovelvollisuudesta ja -oikeudesta säädetään tilintarkas-

tuslain 26 §:ssä. Lisäksi toiminnantarkastaja saisi antaa yhtiökokouksen ulkopuolella yhtiötä koskevia tietoja esimerkiksi osakkeenomistajille, jos siitä ei aiheudu yhtiölle haittaa.

Lähtökohtana on toiminnantarkastajan velvollisuus antaa tietoja yhtiökokoukselle osakkeenomistajan pyynnöstä. Tietojenantovelvollisuus yhtiökokouksessa, tietojen saantiin oikeutetulle viranomaiselle ja yhtiön suostumukseen perustuen, on laajempi kuin yhtiökokouksen ulkopuolella.

Pykälän 2 momentissa säädetään tapauksista, joita salassapitovelvollisuus ei koske.

Talousvaliokunta esittää, että ympäristövaliokunta muuttaisi 1. lakiehdotuksen 9 luvun 12 §:n 4 momentin seuraavasti:

1. lakiehdotus 9 luku 12 §. Toiminnantarkastajan tietojensaantioikeus, tietojenantovelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

(1—3 mom. kuten HE)

Toiminnantarkastajan on annettava osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikki yhtiötä koskevat tiedot, jos siitä ei aiheudu yhtiölle olennaista haittaa. Toiminnantarkastaja saa muutoin ilmaista tehtävänsä suorittaessaan tietoonsa saamansa seikan,

1) josta toiminnantarkastajan on ilmoitettu tai lausuttava lain nojalla;

2) jonka viranomainen, tuomioistuin tai muu henkilö on lain perusteella oikeutettu saamaan tietoonsa;

3) jonka ilmaisemiseen yhtiö on antanut suostumuksensa;

4) joka on tullut yleiseen tietoon; tai

5) jos siitä ei (poist.) aiheudu yhtiölle haittaa.

(5 mom. kuten HE)

Lisäksi talousvaliokunta esittää 2. lakiehdotuksen 11 §:n muuttamista siten, että ennen uuden lain voimaantuloa yhtiöjärjestykseen otettu, 1.7.2007 voimaan tulleeseen tilintarkastuslain säädäntöön perustuva määräys tilintarkastuksesta luopumisesta koskee myös toiminnantarkastusta. Tällainen yhtiöjärjestysmääräys tarkoittaa sitä, että yhtiökokouksella ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa tai toiminnantarkastajaa. Yhtiökokouksella on kuitenkin oikeus harkintansa mukaan valita tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja yhtiöjärjestyksen määräyksen esittämättä.

2. lakiehdotus 11 §. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. *Jos yhtiöjärjestystä on muutettu ennen tämän lain voimaantuloa siten, että yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa.*

Lausunto

Lausuntonaan talousvaliokunta esittää,

että ympäristövaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 20 päivänä lokakuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Jouko Skinnari /sd	Toimi Kankaanniemi /kd
vpj.	Antti Rantakangas /kesk	Miapetra Kumpula-Natri /sd
jäs.	Janina Andersson /vihr	Jouko Laxell /kok
	Hannu Hoskonen /kesk	Päivi Lipponen /sd (osittain)
	Harri Jaskari /kok	Petteri Orpo /kok
	Anne Kalmari /kesk	Markku Uusipaavalniemi /kesk
	Matti Kangas /vas	Ulla-Maj Wideroos /r.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Eelis Roikonen.